

BEGRÜNDUNG

ZUR

SATZUNG ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG

DER ABRUNDUNGSSATZUNG

FÜR DIE ORTSCHAFT SIPSDORF

DER GEMEINDE LENSahn

**FÜR EIN GEBIET AM NORDÖSTLICHEN ORTSRAND VON SIPSDORF,
SÜDLICH DER STRASSE KAMPWEG**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Flächenzusammenstellung	6
3.2	Auswirkungen der Planung	7
3.3	Inhalt der Planung	8
3.4	Erschließung	9
3.5	Grünplanung	9
4	Immissionen / Emissionen	12
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver- / und -entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	12
6	Hinweise	13
6.1	Bodenschutz	13
7	Billigung der Begründung	13

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die **1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf** der Gemeinde Lensahn für ein für ein Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Sipsdorf, südlich der Straße Kampweg.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

In der Gemeinde Lensahn besteht der Wunsch in der Ortschaft Sipsdorf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil um ca. drei weitere Baugrundstücke zu arrondieren. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und nimmt dies zum Anlass, für den vorgenannten Teilbereich gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf aufzustellen.

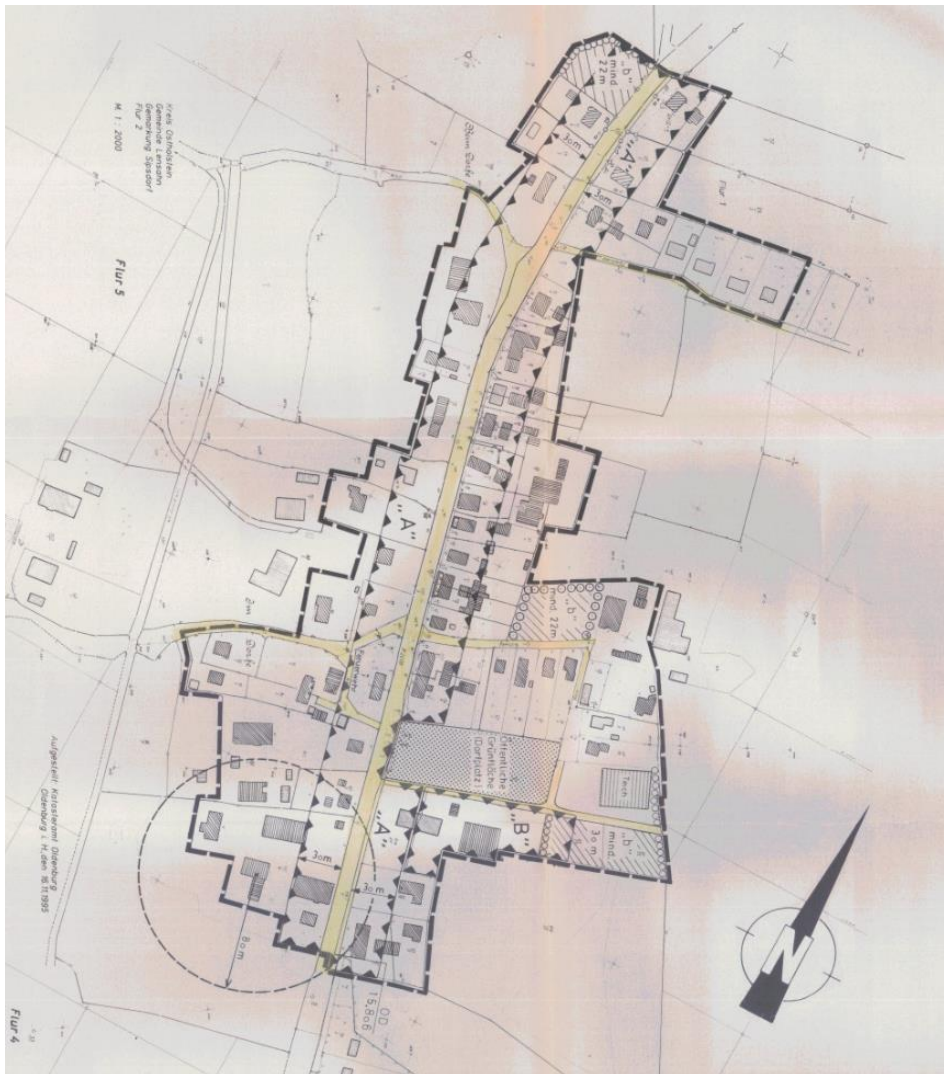


Abb.: Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf, 1997

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn hat am die Aufstellung einer Ergänzung der geltenden Abrundungssatzung in Sipsdorf beschlossen. Ziel ist es weitere Baugrundstücke zu ermöglichen.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein (LEP) liegt die Ortschaft Sipsdorf im Ländlichen Raum und am Rande der Landesentwicklungsachse Lübeck - Puttgarden. Darüber hinaus trifft der LEP keine Aussagen zu Sipsdorf.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt) stellt Sipsdorf ebenfalls innerhalb des Ländlichen Raumes dar. Südwestlich der Ortschaft grenzt zudem ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II 2003 verweist in seiner Karte 1 auf ein geplantes Wasserschutzgebiet, in dem sich Teile der Ortschaft Sipsdorf befinden. Darüber hinaus wird westlich von Sipsdorf ein Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem dargestellt.

Die 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lensahn von 1979 stellt den Einbeziehungsbereich wie auch die gesamte Ortschaft als Dorfgebiet dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lensahn zeigt für den Einbeziehungsbereich einerseits eine Ackerfläche im Bestand, sowie eine gemischte Baufläche gemäß dem Flächennutzungsplan.

2 Bestandsaufnahme

Die Ortschaft Sipsdorf liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Lensahn, westlich der BAB 1 und wird durch die Oldenburger Straße (K 59) in Ost-West-Richtung gegliedert. Westlich von Sipsdorf verläuft die Johannisebek. Der Ergänzungsbereich (Teilbereich 1) befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortschaft, östlich der Kreisstraße.

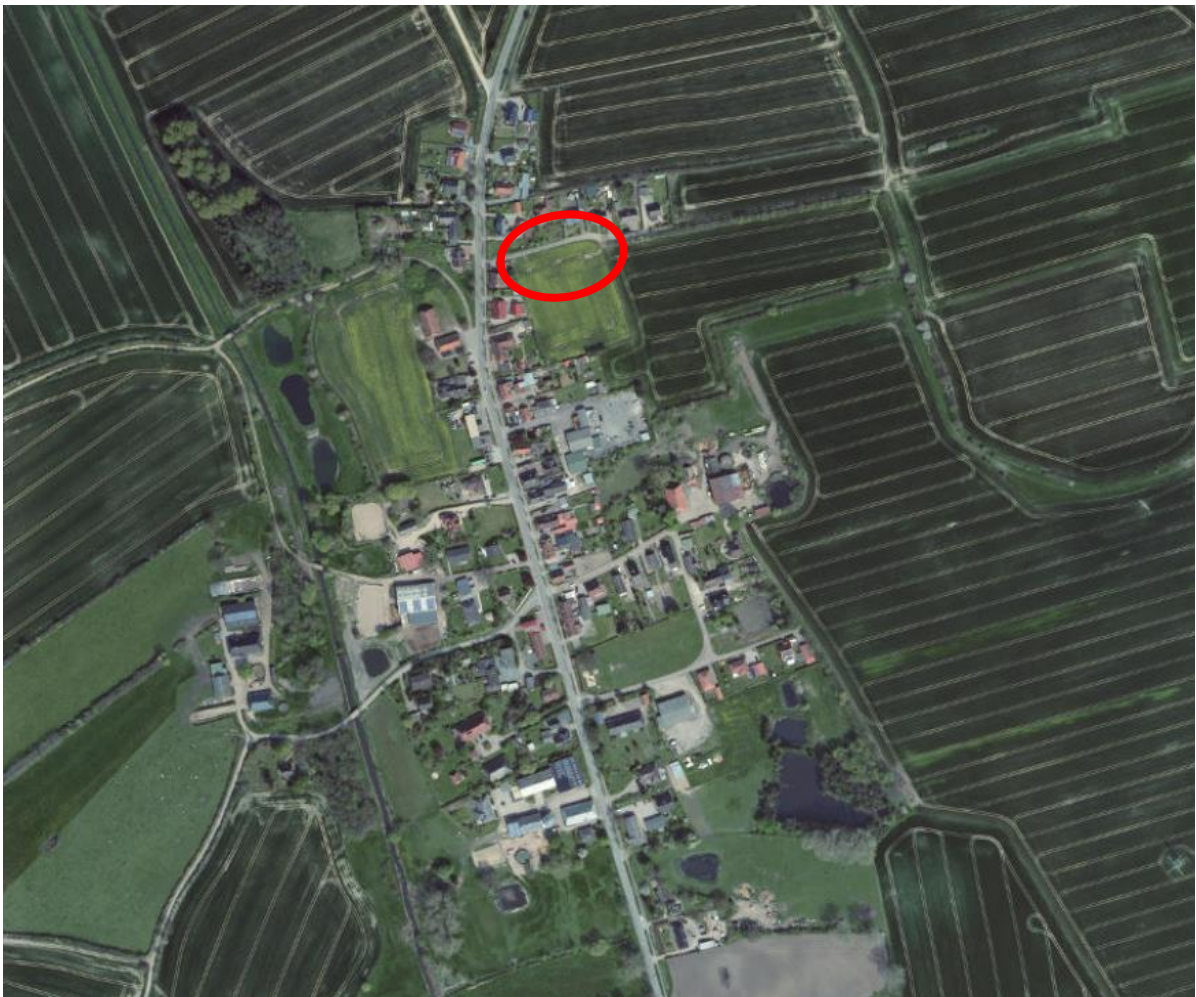


Abb.: Ausschnitt Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Der Teilbereich 1 wird im Westen durch die Wohngrundstücke an der Oldenburger Straße begrenzt. Die nördliche Begrenzung und gleichzeitige Erschließung bildet der Kampweg. Im Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Ackerflächen an den

Einbeziehungsbereich (Teilbereich 1) an. Der Teilbereich 1 selbst stellt sich ebenfalls als Ackerfläche dar, der durch die angrenzenden Wohngrundstücke geprägt ist. Es befinden sich keine versiegelten Flächen und auch keine Biotope oder Gehölze innerhalb des Ergänzungsbereiches. Östlich grenzt ein straßenbegleitender Knick an.



Abb.: Ausschnitt Luftbild, Quelle: Digitaler Atlas Nord

Der Teilbereich 2, wo der geplante Ausgleich umgesetzt werden soll, stellt sich ebenfalls als intensiv genutzte Ackerfläche dar und grenzt dort an weitere Wohn- und Gartengrundstücke im Süden und Westen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Teilbereich 1	2.030 m ²
Teilbereich 2	370 m ²
Gesamt	2.400 m²

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese einbezogene Fläche ist bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt. Westlich und Nördlich des Einziehungsbereiches bestehen bereits Wohngrundstücke, die den Teilbereich wesentlich prägen. Bei der Kampstraße handelt es sich um eine einseitig bebaute Straße. Tatsächlich neue Baumöglichkeiten ergeben sich für ca. drei Wohngebäude innerhalb des Einziehungsbereiches.

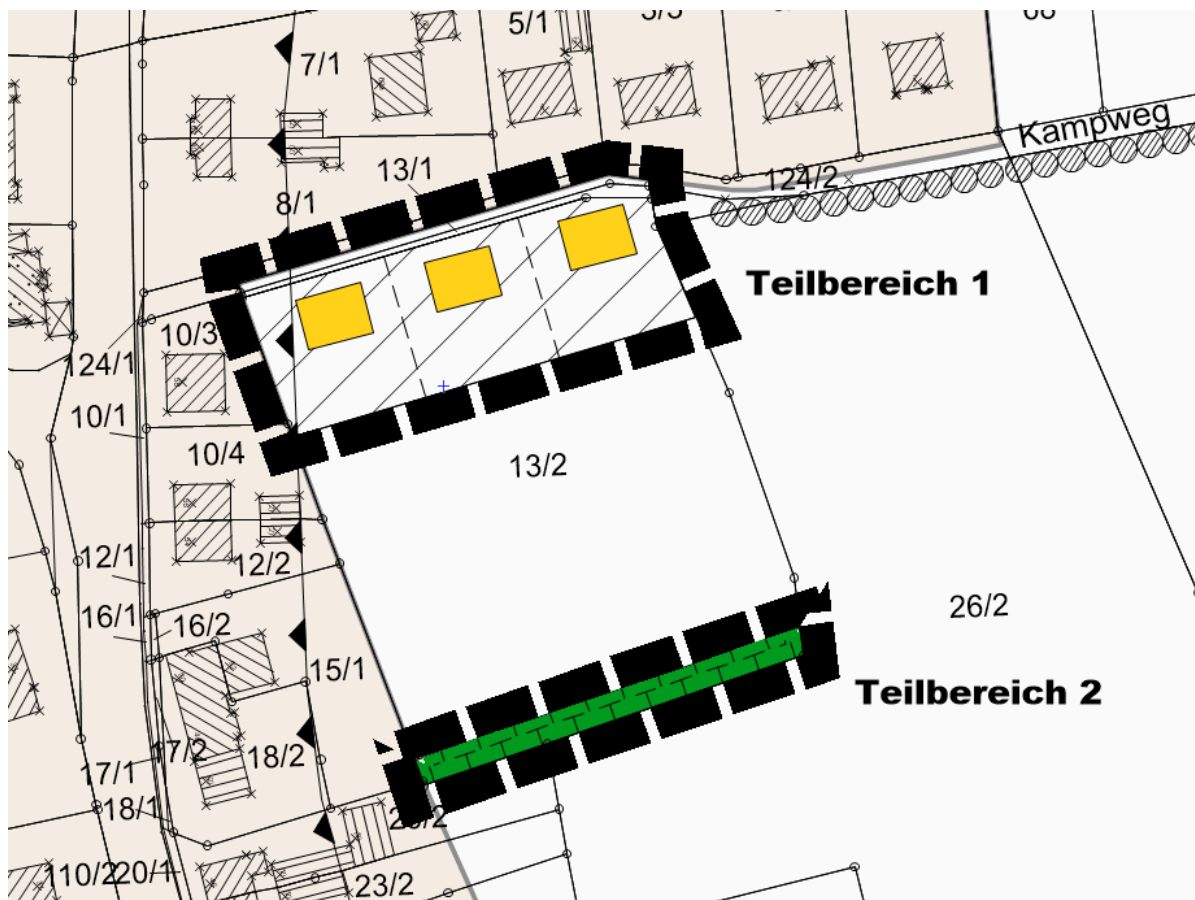


Abb.: Beispiel Bebauungsmöglichkeit

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Westen und Norden sowie der Knickgehölze im Osten ist der Einziehungsbereich ausreichend abgeschirmt. Die Knickstrukturen in Sipsdorf sollen erhalten bleiben. Für die Erschließung der neuen Baugrundstücke wird die Kampstraße genutzt. Insgesamt stellt die Einziehung der Fläche eine sinnvolle Arrondierung der Wohnbebauung am nordöstlichen Ortsrand dar.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Teilbereiches 2 erbracht, durch das Anpflanzen eines Knicks. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen werden verbleibende negative Auswirkungen nicht erwartet.

Aufgrund der Lage im Ortsgefüge und der nahezu vollständig bereits bebauten Grundstücke im Ort wird durch Aufstellung dieser Satzung, die drei zusätzliche Baumöglichkeiten schafft, eine Auswirkung auf den Klimawandel nicht angenommen. Auf konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Ein konkretes Zeitfenster zur Umsetzung der Baumöglichkeiten im Rahmen der Satzung besteht nicht. Von daher ist zu befürchten, dass getroffene Festsetzungen ggf. in einigen Jahren nicht mehr den inzwischen fortgeschrittenen technischen Entwicklungen entsprechen. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Inhalt der Planung

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, darf nicht begründet werden. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Für den Einbeziehungsbereich können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die Vorschriften des § 1a BauGB sind zu beachten.

Die Einbeziehung der einzelnen Teilflächen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine bandartige Entwicklung nicht eingeleitet wird und es sich um eine planerische Arrondierung handelt.

Der Einbeziehungsbereich liegt in der Ortschaft Sipsdorf und aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Nutzungen, können nur Wohngebäude oder nicht störende Gewerbebetriebe entstehen, so dass eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht zu besorgen ist.

Festsetzungen städtebaulicher Art werden nicht erforderlich, da die angrenzende Bebauung einen Rahmen für die zulässigen Nutzungen vorgibt. Gemäß dem § 34 Abs. 5 BauGB sind die § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie der § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Daraus ergibt sich die Festsetzung einer Ausgleichsmaßnahme in Form einer Knickneuanpflanzung innerhalb des Teilbereiches 2.

3.4 Erschließung

Der Einbeziehungsbereich liegt an der Kampstraße und kann direkt über diese erschlossen werden. Die Gemeinde Lensahn ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.4.1 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen.

3.5 Grünplanung

3.5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an den Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende sowie dessen Anlage durchgeführt.

Die Gemeinde arbeitet die Belange des Naturschutzes aufgrund der geringen Größe der Eingriffsflächen (drei Baugrundstücke) und der Annahme, dass neben den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild die anderen Schutzgüter nicht, bzw. nur in geringem Umfang beeinträchtigt werden, im Rahmen der Aufstellung der Satzung in einer überschlüssigen Kurzform ab. Auf die Darstellung von naturschutzfachlichen Grunddaten sowie eine schutzgutbezogene Einzelbewertung wird verzichtet.

Schutzgut Boden:

Die Fläche im Teilbereich 1 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es kann von einem Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Rahmen einer zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden. Die Eingriffe in den Boden finden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Demnach wird ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 zu Grunde gelegt, da es sich um eine Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz handelt. Bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs wird von einer Größe der entstehenden Wohngebäude entsprechend der Umgebung, d. h. ca. 150 m² Grundfläche ausgegangen. Im Teilbereich werden voraussichtlich drei Wohnhäuser errichtet.

	Mögliche Grundfläche		Faktor		Ausgleichsbedarf
Teilbereich 1 (3 Wohngebäude)	450 m ²	*	0,5	=	225 m ²
Zufahrten, Stellplätze, etc.	225 m ²	*	0,5	=	113 m ²
Gesamt					338 m²

Hieraus ergibt sich nach Erlass ein Ausgleichsbedarf von ca. 338 m² für den Einbeziehungsbereich. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird innerhalb des Teilbereiches 2 erbracht, durch das Anlegen eines ca. 70 m langen und 5 m breiten Knicks südlich des Einbeziehungsbereiches.

Knickneupflanzung:

Es ist ein Wall mit einer Fußbreite von 3 m bis 4 m und eine Höhe von 1,20 m bis 1,50 m zu errichten. Die Breite der Walloberkante beträgt mindestens 1,50 m, hier erfolgt eine dreireihige Anpflanzung mit Gehölzen, wobei die Pflanzabstände versetzt 1 m betragen sollen. Zudem soll der Oberboden aus der neuen Knicktrasse aufgenommen werden und ein Wallkern aus bindigem Bodenmaterial aufgesetzt werden. Die Einzäunung des Knicks kann mit einem forstüblichen Wildschutzzaun erfolgen. Als Gehölze sind heimische Arten 2x verpflanzt, Höhe 0,80 – 1,0 m der folgenden Liste zu pflanzen, z.B.:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Euonymus europeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hund-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Malus sylvestris | Wildapfel |

Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Schutzgut Wasser:

Der Boden im Eingriffsbereich ist heute unversiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Versiegelung aufgrund der Bebauung. Durch die Planung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Knickneuanlage) erfolgt auch für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung in diesem Bereich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Einbeziehungsbereich ist weitestgehend durch bestehende Wohnbebauung im Westen und den östlichen Knicks ausreichend abgeschirmt.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:

Der Einbeziehungsbereich stellt sich aufgrund der derzeitigen intensiv genutzten Ackerfläche als Fläche von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz dar. Ein erheblicher Eingriff in den Artenschutz ist daher nicht zu erwarten. Durch die Anpflanzung des Knicks sind hier Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft:

Erhebliche Beeinträchtigungen liegen vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftausgleichsfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Dieses trifft auf Sipsdorf nicht zu.

Zusammenfassung:

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch das Anlegen eines Knicks erbracht. Details zur Maßnahme und die Sicherung der Umsetzung werden in einem städtebaulichen Vertrag bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.5.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Da nicht in schützenswerte Gehölzstrukturen eingegriffen wird, sind Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Grundsätzlich sollte § 39 BNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 01. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Die Nachbarschaft beeinträchtigende Emissionen werden von dem Grundstück nicht ausgehen, da sich die zulässige Art der baulichen Nutzung im Rahmen von § 34 BauGB bewegen muss.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Die ursprüngliche Satzung hat beidseitig der Oldenburger Straße einen ca. 30 m breiten Korridor festgelegt, indem passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm erforderlich sind. Der Einbeziehungsbereich ist davon nur im äußersten Nordwesten betroffen. Konkrete Festsetzungen zum Lärmschutz sind allerdings nicht erforderlich, da das zukünftig entstehende Gebäude außerhalb dieses Bereiches errichtet werden kann.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Lensahner Wasserbetriebe.

Die Entsorgung anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation des Zweckverbandes Ostholstein.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen soll ebenfalls durch die Lensahner Wasserbetriebe entsorgt werden.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lensahn wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich.

Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden.

6 Hinweise

6.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lensahn am gebilligt.

Lensahn, den

Siegel

(Winter)

- Bürgermeister -

Die Satzung über die 1. Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortschaft Sipsdorf der Gemeinde Lensahn ist am in Kraft getreten.